

IL REMARKETING IMMOBILIARE

TORRI GIOVANNI

Responsabile Vendite Kedomus – RE.O.Co. Gruppo UBI Banca

Milano, 20 marzo 2018



RISOLUZIONE

La notifica della risoluzione del contratto di leasing immobiliare avvia di fatto il processo di recupero del bene

effetti immediati
RISOLUZIONE
sulla gestione
IMMOBILE



IMU

La **soggettività passiva** torna alla società di leasing *alla riconsegna*

IPOCATASTALI

Tassazione atto di vendita **FISSA** non 4% (Circ. AdE 12/e 11.03.2011)

ASSICURAZIONI

Adeguamento polizza se esclude il caso di risoluzione del leasing

AFFITTI

Titolarità canoni a società di leasing quale indennità di occupazione

DUE DILIGENCE

Indagine peritale essenziale per individuare situazioni di potenziale pregiudizio per la libera commercializzazione dell'immobile

commerciabilità
da verificare in
ordine ad alcuni

RISCHI



Nullità / improcedibilità atto di vendita

- assenza di conformità edilizio-urbanistica (DPR 380/2001)
- assenza di conformità catastale (L.122/2010)
- assenza di certificazioni o attestazioni (A.P.E.)



Responsabilità del proprietario

- passività ambientali (amianto, serbatoi interrati, ecc.)
- vizi, malfunzionamenti o difetti delle strutture

ROGITO

Per l'atto notarile di compravendita si suggerisce di utilizzare il testo di rogito standard ASSILEA / Consiglio Notarile di Milano



ASPETTI FISCALI

Ipotecastali in misura **FISSA** non 4%
(Circ. AdE 12/e 11.03.2011)

IVA - regime di **REVERSE CHARGE**
(fine lavori entro 5 anni dal rogito)

LETTERA RISOLUZIONE del contratto di leasing

DICHIARAZIONE fine lavori art.3 c.1 let c)d)f) TUE

CONTRATTO DI LEASING copia registrata

DUE DILIGENCE per manleva su criticità

allegati

A.P.E. Attestato Prest. Energetica

C.D.U. Se aree superiori 5.000 mq.

PROCURA In copia autentica

SCHEDE CATASTALI aggiornate